

通化县住房和城乡建设局文件

通县住建发 [2020]290 号

签发人：潘兆胜

通化县住房和城乡建设局 关于印发《通化县房地产经纪机构信用评价 管理暂行办法（试行）》的通知

各房地产经纪机构：

现将《通化县房地产经纪机构信用评价管理暂行办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

通化县住房和城乡建设局

2020 年 12 月 22 日



通化县房地产经纪机构信用评价管理 暂行办法（试行）

第一节 总 则

第一条 为进一步规范房地产市场秩序，促进房地产经纪市场持续健康发展，推进我县房地产经纪机构信用体系建设，强化房地产经纪机构诚信经营和公平竞争意识，根据《房地产经纪管理办法》、《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》等政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房地产经纪机构信用评价，是指房地产经纪机构主管部门依据法律、法规和相关文件规定，对房地产经纪机构及经纪人员在一定期限内依法经营情况的信用状况进行评价。

第三条 凡在通化县行政区域内从事房地产经纪活动的房地产经纪机构和经纪人员信用信息的征集、公布和使用等活动，适用本办法。

第四条 县住房和城乡建设局负责对全县房地产经纪机构信用评价管理工作进行指导和监督。县房屋产权管理中心负责建立和维护房地产经纪机构信用评价系统平台，负责本行政区域内房地产经纪机构信用评价具体工作的组织实施。

第二节 信用信息类别

第五条 信用信息包括经纪机构和经纪人员的基本信息、业绩信息、服务质量信息、良好行为信息、不良行为信息五个方面。

第六条 经纪机构基本信息包括经纪机构及分支机构名称、社会信用代码、服务场所、注册资本、法定代表人或负责人姓名等。

经纪人员基本信息包括经纪人员的姓名、性别、身份证明号、取得的证书号、从业的经纪机构、从业时间等。

第七条 业绩信息包括网签备案的合同数量、交易资金监管数量、监管金额等。

第八条 服务质量信息包括交易当事人对经纪机构及经纪人员在居间服务过程中产生的评价、意见、投诉等信息。

第九条 良好行为信息包括经纪机构及经纪人员获得各级人民政府或者行政主管部门、行业组织表彰的信息；业务管理、经纪服务等工作突出的信息；经行政主管部门及行业协会认定应当记录的其他良好行为信息等。

第十条 不良行为信息包括经纪机构违反诚实信用和公平竞争原则的信息；媒体披露的经核实情况属实的经纪服务不良信息；经纪机构及经纪人员违反法律、法规、规章受到行政或刑事处罚（处理）的信息；经行政主管部门及行业协会认定的其他不良信用信息。

第三节 信用信息的征集、认定和发布

第十一条 信用信息征集是指县住房城乡建设部门对经纪机构及经纪人员信用信息进行收集、分类和认定。信用信息的征集应当坚持客观、公正、准确、及时和“谁提供谁负责”的原则。

信用信息征集方式包括经纪机构自行申报；县住房城乡建设部门、同级行政管理部门、行业协会等部门和组织提供。

经纪机构及经纪人员基本信息、良好行为信息由经纪机构自行提供，县住房城乡建设部门核定确认；业绩信息、服务质量信息由全县存量房网签系统数据自动采集；不良行为信息由县住房城乡建设部门联合同级市场管理、税务、金融、公安等部门建立信用信息征集机制，结合投诉纠纷处理、日常检查等方式征集。

第十二条 经纪机构及经纪人员良好行为信息、不良行为信息的认定，应当以具备法律效力的文书或者其他有效证明文件为依据。主要包括：

- （一）有关部门表彰决定文书；
- （二）已生效的行政处罚决定书；
- （三）有关部门下发的责令整改通知书、通报；
- （四）群众举报、媒体曝光并经相关部门认定或者查证属实的材料；
- （五）具有法律约束力的其他文书。

第十三条 对不良行为信息进行认定前，县住房城乡建设部门应通知当事人，说明拟认定的信用信息及记分情况。

当事人对不良行为信息认定有异议的，可在收到通知之日起五个工作日内提出书面异议，并提供具有法律效力或事实依据的证据材料，县住房城乡建设部门应当在异议申请之日起五个工作日内进行核查，及时作出处理并发布。

第十四条 信用信息的发布以主动公开为原则，法律、法规另有规定的除外。

依照法律、法规和规章应当主动公开的，不涉及国家秘密、商业秘密的市场信用信息，无需房地产经纪机构授权即可发布。

第十五条 房地产经纪机构各类别信用信息公开期限为：

- （一）基本信息长期公开。
- （二）业绩信息、服务质量信息根据系统采集数据实时记录，长期公开。
- （三）良好行为信息、不良行为信息公开期限为一年。
- （四）被列入“黑名单”的企业，信用信息公开期限为两年。
- （五）信用信息公开期限届满后，由原录入部门将该信息从发布或者查询界面删除，转入经纪机构信用档案保存，不再对外公开、不再作为信用评价的依据。

第四节 信用信息的评价

第十六条 经纪机构信用评价采取信用记分制度。信用记分=信用基础分+服务质量记分+业绩情况记分+良好信用记分-不良信用记分。

信用基础分为 90 分。同一信用信息计算加、减分时只计算最高加分项和最高减分项，不重复计分。

第十七条 通化县房地产经纪机构信用等级由高到低分为 AAA、AA、A、B 四个等级。信用等级评定基本分为 90 分，实行加减分制。评定分值在 120 分（含 120 分）以上的为 AAA 级，评定分值在 119~100 分（含 100 分）之间的为 AA 级，评定分值在 99~80（含 80 分）分之间的为 A 级，评定分值在 80 分以下的为 B 级。

具体评分办法按照《通化县房地产经纪机构信用记分标准》规定执行。（见附件）

第十八条 经纪机构信用评价实行实时记录、定期评价的方式。

实时记录是指信用评价系统根据经纪机构信用信息的变化计算出经纪机构实时信用记分，反映经纪机构实时信用状况。

定期评价是指以每年一季度为截止日，县住建局汇总经纪机构信用评价记分情况，结合日常检查情况确定经纪机构年度信用评价等级，并于 4 月份将上一年度评价结果向社会公示。

第五节 信用评价结果的使用和监督

第十九条 县住房城乡建设局将信用评价结果通过官方网站和新闻媒体向社会公示。并将信用评价结果推送至同级市场监管、税务、金融、公安等部门，涉及商业秘密、法律法规规定应当保密的信息除外。

第二十条 经纪机构信用评价结果作为经纪机构信用等级核定、创先评优、日常监督等工作的重要依据。

第二十一条 建立守信激励和失信惩戒机制。

（一）AAA级：县住建系统创先评优时在同等条件下优先考虑；在“双随机、一公开”、专项检查中免除实地检查和原件核验；优先享受绿色通道、容缺受理等行政便利措施。

（二）AA级：机构正常开展经营活动，根据实际情况在“双随机、一公开”、专项检查中免除实地检查和原件核验；正常参与县住建系统创先评优活动。

（三）A级：机构正常开展经营活动，按照有关法律法规和政策规定正常监管，一年内不得参与住建系统创先评优活动。

（四）B级：列入重点监管对象，为日常监督检查工作中重点检查企业，企业法人代表或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案；在省、市、县定期开展的房地产市场检查、专项整治等活动中，列为必检企业；行政主管部门、行业协会向有关部门通报情况，进行风险提示。

第二十二条 经纪机构存在以下严重违法违规行为的，直接列入通化县房地产经纪机构“黑名单”。

1、对抗行政主管部门管理或拒不执行行政主管部门管理决定的；

2、因执业违法行为被追究刑事责任的；

3、严重违法违规，造成恶劣影响，或群众反映强烈被媒体曝光的；

4、被司法机关认定房地产交易合同欺诈的，在房地产交易中一房多售的；

5、因经纪机构原因，对于信访、投诉处理不及时，拒不履行法定义务和拒不承担赔偿责任造成恶劣影响或打击报复客户的；

6、被司法机关查实为黑恶势力组织的；

7、法律、法规、规章规定可以列入失信联合惩戒对象名单的其他情形。

列入“黑名单”的企业，县住房城乡建设部门依据管辖权限约谈企业法人代表或主要负责人，责令其限期整改（整改期原则不超过6个月）；在整改期间限制其从事各类房地产中介服务，并暂停网签资格3-6个月；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动。

住房城乡建设部门将“黑名单”推送市场监管、税务、金融、公安等部门，发出预警警示，并将“黑名单”通过官方网站和新闻媒体向社会公示。信息推送至“信用中国（吉林通化）”网站。

第二十三条 经纪机构评价结果通过系统平台、或服务窗口向社会提供便捷的查询服务，任何单位和个人均可按照

信用信息查询的规定，查询经纪机构及经纪人员信用信息情况。

第六节 附 则

第二十四条 县住房城乡建设局可根据实际情况对信用评价的具体项目、范围和信用等级评定标准进行调整。

第二十五条 在信用评价管理工作中，相关管理部门及其工作人员应当认真履行职责，不得弄虚作假、徇私舞弊、滥用职权，违者依照相关规定处理。

第二十六条 本办法 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 1 月 1 日。

通化县房地产经纪机构信用评价标准

一、良好信用信息指标

序号	良好信用信息	记分标准	
1	房地产经纪机构及经纪人员获得国家、省、市、区人民政府或者行政主管部门表彰的	国家级	加 15 分
		省 级	加 10 分
		市 级	加 5 分
		县 级	加 2 分
2	文明服务、办事效率高，积极帮助群众解决问题，受到群众书面感谢或表扬的	每 次	加 2 分
		累计加分不超过 10 分	
3	积极参与社会公益事业动, 扶贫、捐款等履行社会责任	500 元为基数	加 1 分
		每增加 500 元	加 1 分
		累计加分不超过 20 分	
4	加入房地产行业协会，履行会员义务	加 5 分	
5	取得房地产经纪人和经纪人协理执业资格证书	房地产经纪人每名加 5 分；经纪人协理每名加 3 分，累计加分不超过 30 分。	

6	合同网签备案数量排名	排名前五加分,第一名加 20 分,依次递减 4 分,最高加 20 分。
7	获得行业组织通报表彰或被列为良好典型的	每次或每人加 2 分,累计加分不超过 10 分

二、不良信用信息指标

序号	不良信用信息	记分标准
1	未在经营场所的醒目位置公示营业执照、执业人员信息、业务流程、服务项目及收费标准、网签及资金监管流程、监管部门的投诉电话等按规定应当公示的事项	扣1分 1/项
2	发布虚假房源信息、不实价格信息招揽业务，诱骗消费者。	扣1分
3	经纪机构或经纪人员情况发生变动时，未及时报送备案信息	扣1分
4	强制提供代办服务、担保服务、或者以捆绑服务方式乱收费	扣2分
5	代理销售商品房项目的，未在销售现场公示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件	扣2分
6	实为居间或代理成交且符合房源核验条件，而诱导当事人自行申报成交	扣3分
7	未经委托人同意，擅自将受托的经纪业务转托给其他经纪机构	扣5分
8	交易未成且在违背买卖双方意愿的情况下，扣押委托人的房产证或其他资料	扣5分
9	开展业务时，未如实向服务对象说明服务内容和收费标准	扣5分
10	收取服务报酬不出具发票	扣6分

11	不使用主管部门统一定制合同示范文本	扣 6 分
12	不配合行业主管部门现场巡查、合同抽查、投诉处理等工作	扣 7 分
13	聘用被列入严重失信行为期间的经纪人员从事房地产中介服务业务	扣 7 分
14	利用合同格式条款侵害消费者合法权益	扣 8 分
15	未尽谨慎注意义务而未能查明出售人的主体资格、房地产权属的合法性和真实性等情况，接受委托代理房地产经纪服务，给交易双方造成损失	扣 8 分
16	委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符，明知房地产转让人的资格、房地产权的合法性和真实性存在瑕疵，仍然接受委托从事经纪服务	扣 8 分
17	向客户或其他人索取合同约定费用以外的佣金或其他财物	扣 8 分
18	与一方当事人串通，损害他人合法权益	扣 8 分
19	未经业务书面委托擅自核验或对外发布房源信息	扣 8 分
20	未与委托人签定《房地产中介服务合同》	扣 8 分
21	为交易当事人规避交易税费等非法目的，就同一房屋签订“阴阳合同”提供便利。	扣 10 分
22	诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料	扣 10 分

	等方式，骗提或骗取贷款、住房公积金等行为。	
23	涂改、伪造备案证书或经纪人证书	扣 10 分
24	提供代办贷款等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，未经委托人书面同意。	扣 10 分
25	为不符合交易条件的房屋提供经纪服务。	扣 10 分
26	泄露或者使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益。	扣 10 分
27	捏造散布涨价信息，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格。	扣 10 分
28	对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价销售房屋赚取差价。	扣 10 分
29	未将交易资金存入资金监管账户或将交易资金存入经纪机构内部员工个人账户。	扣 15 分
30	以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易。	扣 15 分